

# Renpart Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2020



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*



# **Renpart** Retail XII C.V.

Halfjaarverslag 2020

**Renpart** Retail XII C.V.  
Nassaulaan 4  
2514 JS Den Haag

Handelsregisternummer 54077117

[renpart.nl/rxii](https://www.renpart.nl/rxii)  
[@RenpartVastgoed](https://www.instagram.com/RenpartVastgoed)

# VERSLAG VAN DE BEHEREND VENNOOT

---

## Geachte Vennoot,

Hierbij bieden wij u het verslag aan over het eerste halfjaar van 2020.

De portefeuille van de Vennootschap bestaat uit een enkele Jumbo supermarkt aan de ReitdiepHaven te Groningen.

De uitbraak van het coronavirus in maart 2020 en de overheidsmaatregelen die daarop volgden, hebben voor de enige huurder van de Vennootschap gelukkig geen ingrijpende gevolgen voor de bedrijfsvoering gehad; de huurder bleek een stabiele bron van huurinkomsten te zijn. De werkzaamheden van de Beheerder hebben zich gedurende de verslagperiode dan ook geconcentreerd op het beheer van de belegging en het monitoren van de ontwikkelingen in de directe omgeving van het object.

## Portefeuille

De Vennootschap heeft een Jumbo supermarkt in eigendom aan de ReitdiepHaven te Groningen. De winkel wordt geëxploiteerd door twee ondernemers die een vijftiental Jumbo supermarkten in Noord-Nederland bezitten. De huurovereenkomst is gesloten met Jumbo Supermarkten B.V. De resterende looptijd van het huurcontract met Jumbo belooft op balansdatum zes jaar en zeven maanden (expiratedatum 31 januari 2027).

### **Landelijke ontwikkeling supermarktaandeel**

Eind 2019 werd voor supermarkten een omzetgroei voor 2020 verwacht van 4,7%, bestaande uit 2,5% 'basisgroei', 2% groei dankzij de extra week in 2020 (week 53) en 0,2% 'EK-groei'. Gedreven door de corona-omzetimpuls voor supermarkten in de afgelopen maanden, staat het groeicijfer van week 1 tot en met 23 in 2020 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar inmiddels al op 9,2%. Het is de verwachting dat ook in de zomerperiode het groeicijfer relatief hoog zal liggen aangezien meer mensen dan vorig jaar vakantie in Nederland vieren. Na de zomer is het de verwachting dat de groei minder zal worden (bron: IRI Nederland).

Jumbo heeft in het uitzonderlijke eerste halfjaar van 2020 in haar supermarkttak een omzetstijging gerealiseerd van 14,2% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De autonome omzetgroei van de bestaande Jumbo winkels bedraagt 9,5% en ligt wederom boven de gemiddelde marktgroei (bron: Nielsen).

De omzetstijging van Jumbo is deels terug te voeren op het winkelgedrag van consumenten tijdens de coronacrisis. Klanten van Jumbo gaven meer uit aan hun dagelijkse boodschappen. Veel nieuwe klanten hebben in deze periode het gemak ontdekt van Jumbo.com. Online boodschappen doen nam hierdoor een grote vlucht met een gerealiseerde omzetstijging van nagenoeg 50% (bron: Jumbo).

## Waardering van de portefeuille

De portefeuille is per peildatum 30 juni 2020 gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper. De waardering van de onroerende zaken is mede gebaseerd op een taxatie die ultimo 2019 werd uitgevoerd door taxateurs van Cushman & Wakefield.

Over de verslagperiode vond geen herwaardering plaats. Het object is nu gewaardeerd op 14,6 maal de theoretische brutohuuropbrengst (ultimo 2019: 15,0).

## Financiering en rentebeleid

Tot de Vennootschap zijn 32 Commanditaire Vennoten toegetreden. Het ingebrachte commanditair kapitaal bedraagt € 2.300.000 en bestaat uit 92 participaties van initieel € 25.000.

De hypothecaire financiering van het object wordt verstrekt door ABN AMRO Bank N.V.

De oorspronkelijke hoofdsom bedroeg € 3.350.000 waarop inmiddels € 226.125 werd afgelost. De jaarlijkse aflossingsverplichting bedraagt € 100.500. De lening heeft een resterende looptijd van tweeënhalf jaar gemeten vanaf balansdatum. Het vaste rentepercentage bedraagt 2,55% en de renteafspraak heeft een looptijd die gelijk is aan de juridische looptijd van de lening.

Aan ABN AMRO Bank N.V. werden als zekerheid verstrekt een eerste recht van hypotheek op de onroerende zaken en een eerste recht van pand op de huurvorderingen.

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 60% te bedragen.

De loan-to-value ratio beliep op balansdatum 49,5% waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarlasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.

Over de verslagperiode gemeten bedroeg de debt service coverage ratio 2,0 waarmee ruimschoots aan de gestelde voorwaarden werd voldaan.

De rentelasten over de verslagperiode bedroegen € 40.516 ten opzichte van € 41.579 over de voorafgaande verslagperiode. Door de reguliere aflossingen zullen de rentekosten licht blijven dalen.

Hierna is een overzicht van de lopende financieringen opgenomen:

<b>Leningen</b>	<b>Hoofdsom 30-06-2020</b>	<b>Jaarlijkse aflossing</b>	<b>Expiratie- datum lening</b>	<b>Expiratie- datum rente</b>	<b>Rente- basis</b>	<b>Rente</b>
Lening vaste rente	<u><b>3.123.875</b></u>	<u><b>100.500</b></u>	01-01-2023	01-01-2023	vast	2,55%

## Winst-en-verliesrekening

Het resultaat over de verslagperiode is uitgekomen op € 140.401 (eerste halfjaar 2019: € 135.029). Het operationele resultaat over de verslagperiode is gelijk aan het vennootschappelijke resultaat.

## Uitkeringen

Gedurende de verslagperiode werden twee reguliere kwartaaluitkeringen gedaan: een van € 450 en een van € 475 per participatie. In totaal werd gedurende de verslagperiode een bedrag van € 85.600 uitgekeerd. Hiervan werd € 500 uitgekeerd aan de Beherend Vennoot.

## Berekening van de intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per participatie wordt berekend door het zichtbare eigen vermogen uit de balans te delen door het aantal uitstaande participaties ultimo verslagperiode. Deze bewerking levert een getal op dat inzicht verschaft in de economische waarde van de participaties.

De intrinsieke waarde per participatie ultimo juni 2020 wordt berekend op € 35.712 (ultimo 2019: € 35.116).

## Eigendomssituatie

In verband met de juridische structuur van de Vennootschap berust de juridische eigendom van het object in portefeuille bij Renpart Retail XII

Bewaar B.V. De economische eigendom van dit object berust bij de Vennootschap.

## Risico's

Aan beleggen zijn per definitie risico's verbonden. Bij beleggen in vastgoed kunnen specifieke risicofactoren een belangrijke rol spelen. Risico's kunnen van invloed zijn op de waarde van de participaties en op de hoogte van de uitkering waarop deze recht geven. De Beheerder hanteert een model waarmee risico's worden geïnventariseerd, gemonitord en beheerst. Waar noodzakelijk worden scenarioanalyses en stresstests uitgevoerd. De doelstelling van het risicomangement is een beheerste bedrijfsuitoefening en het voorkomen van schade door onbeheerste risico's.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 kwalificeert in risicotermen als een "black swan": een risico met een hoge impact en een kleine kans, dat we niet zien aankomen maar dat de wereld verandert. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervoluitbraken van het virus. De komende jaren zullen de blijvende gevolgen hiervan duidelijk worden.

In de jaarverslagen van de Vennootschap en op de website worden de risico's met veel impact beschreven waarvan de Beherend Vennoot de kans het grootst schat dat deze zich zullen voordoen ([renpart.nl/risicofactoren](http://renpart.nl/risicofactoren)).

## Fiscale positie

Renpart Retail XII C.V. heeft in fiscale zin een besloten karakter. Dit brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Commanditaire Vennoten toestemming van alle Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot is vereist, met inachtneming van het daaromtrent in de C.V.-overeenkomst bepaalde.

Als gevolg van het besloten karakter, is de Vennootschap een fiscaal transparant lichaam voor toepassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Wet inkomstenbelasting 2001. De Vennootschap is zodoende niet zelfstandig belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting.

## Vooruitzichten

De komende jaren zullen de blijvende gevolgen van de corona-uitbraak duidelijk worden. Tijdens het opstellen van dit verslag is de wereld in de ban van vervoluitbraken van het virus. Op de kortere termijn zal dan ook sprake blijven van grote onzekerheden waardoor consumenten de hand op de knip houden, wat de omzetten van winkeliers in de regel niet ten goede komt. Voor dagelijkse boodschappen zullen de gevolgen naar verwachting echter beperkt blijven. De Beherend Vennoot verwacht niet dat de financiële positie van de Vennootschap door de corona-uitbraak in gevaar komt.

Den Haag, 10 augustus 2020

De Beherend Vennoot:  
Renpart Retail XII Beheer B.V.  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
w.g. H.O.M. de Wolf  
w.g. T. Harthoorn  
w.g. F.A.J. Thomassen



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
<b>Activa</b>		
Beleggingen		
Onroerende zaken	6.310.000	6.310.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>6.310.000</b>	<b>6.310.000</b>
Vorderingen		
Overige vorderingen en overlopende activa	12.200	150
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>12.200</b>	<b>150</b>
Overige activa		
Vlottende activa		
Liquide middelen	269.492	274.196
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige activa</b>	<b>269.492</b>	<b>274.196</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal activa</b>	<b>6.591.692</b>	<b>6.584.346</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



# BALANS

vóór resultaatbestemming, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>30 juni 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
Commanditair kapitaal	2.300.000	2.300.000
Herwaarderingsreserve	627.350	627.350
Overige reserves	1.528.082	978.749
Cumulatieve uitkeringen	-1.310.359	-1.224.759
Resultaat verslagperiode	140.401	549.333
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.285.474</b>	<b>3.230.673</b>
Langlopende schulden		
Schulden aan bankiers	3.023.375	3.073.625
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>3.023.375</b>	<b>3.073.625</b>
Kortlopende schulden		
Schulden aan bankiers	100.500	100.500
Crediteuren	4.876	907
Belastingen	20.805	20.280
Overige schulden en overlopende passiva	156.662	158.361
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>282.843</b>	<b>280.048</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal passiva</b>	<b>6.591.692</b>	<b>6.584.346</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# WINST-EN-VERLIESREKENING

---

bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2020</u>	<u>Eerste halfjaar 2019</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	215.415	209.857
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>215.415</b>	<b>209.857</b>
Bedrijfslasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	—14.362	—13.744
Beheerkosten en rentelasten	—60.652	—61.084
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>—75.014</b>	<b>—74.828</b>
<b>Resultaat</b>	<b>140.401</b>	<b>135.029</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# KASSTROOMOVERZICHT

opgesteld volgens de indirecte methode, bedragen in euro's, geen accountantscontrole toegepast

	<u>Eerste halfjaar 2020</u>	<u>Eerste halfjaar 2019</u>
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		
Resultaat	140.401	135.029
Mutatie vorderingen	—12.050	—11.287
Mutatie kortlopende schulden	2.795	21.070
	<hr/>	<hr/>
	<b>131.146</b>	<b>144.812</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Contante uitkeringen	—85.600	—83.300
Aflossing hypothecaire schulden	—50.250	—50.250
	<hr/>	<hr/>
	<b>—135.850</b>	<b>—133.550</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>—4.704</b>	<b>11.262</b>
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen begin verslagperiode	274.196	267.152
Mutatie geldmiddelen	—4.704	11.262
	<hr/>	<hr/>
<b>Geldmiddelen einde verslagperiode</b>	<b>269.492</b>	<b>278.414</b>
	<hr/>	<hr/>

# TOELICHTING

## Algemeen

In dit halfjaarverslag worden dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva, resultaatbepaling en opstelling kasstroomoverzicht gehanteerd als in de jaarrekening, behoudens voor zover hieronder vermeld. Op dit halfjaarverslag is geen accountantscontrole toegepast.

## Waardering van de beleggingen

De portefeuille wordt gewaardeerd tegen intern geschatte marktwaarde op basis van kosten koper.

De waardebepaling vindt plaats op basis van onderhandse verkoopwaarde ofwel verkoopwaarde in verhuurde staat, gedefinieerd als de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaken meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed. De interne taxaties zijn exclusief aan- en verkoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarscourtages). Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, ingewonnen en verkregen informatie, overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen van verkochte of verhuurde objecten. Bij de interne taxatie wordt gebruik gemaakt van een marktconforme rekenrente.

## Verloopstaat eigen vermogen

De ontwikkeling in de diverse componenten van het eigen vermogen kan als volgt nader worden toegelicht:

	<b>Commanditair kapitaal</b>	<b>Her- waarderings- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Cumulatieve uitkeringen</b>	<b>Resultaat verslag- periode</b>	<b>Totaal</b>
Stand begin verslagperiode	2.300.000	627.350	978.749	-1.224.759	549.333	3.230.673
Resultaatbestemming voorafgaande verslagperiode	0	0	549.333	0	-549.333	0
Uitkeringen verslagperiode	0	0	0	-85.600	0	-85.600
Resultaat verslagperiode	0	0	0	0	140.401	140.401
<b>Stand einde verslagperiode</b>	<b>2.300.000</b>	<b>627.350</b>	<b>1.528.082</b>	<b>-1.310.359</b>	<b>140.401</b>	<b>3.285.474</b>

## Langlopende schulden

### Schulden aan bankiers

Door ABN AMRO Bank N.V. is een hypothecaire geldlening verstrekt met een initiële hoofdsom van € 3.350.000, op balansdatum pro resto € 3.123.875, een looptijd van de lening tot 1 januari 2023, een jaarlijkse aflossingsverplichting van € 100.500 en een renteafspraak met eveneens een looptijd tot 1 januari 2023 ter hoogte van 2,55% per jaar (inclusief 0,25% korting van de Europese Centrale Bank aan ABN AMRO Bank N.V.).

Het verloop van de hypothecaire geldlening was als volgt:

	<b>Eerste halfjaar 2020</b>	<b>Geheel 2019</b>
Stand hypothecaire geldlening begin verslagperiode	3.174.125	3.274.625
Af: reguliere aflossingen	-50.250	-100.500
<b>Stand hypothecaire geldlening einde verslagperiode</b>	<b>3.123.875</b>	<b>3.174.125</b>
Aflossingsverplichting hypothecaire geldlening	-100.500	-100.500
<b>Langlopend deel van de hypothecaire geldlening</b>	<b>3.023.375</b>	<b>3.073.625</b>

## Kortlopende schulden

### Schulden aan bankiers

De post schulden aan bankiers bestaat uit de jaarlijkse aflossingsverplichting van de langlopende schulden. Er zijn geen hypothecaire geldleningen met een looptijd korter dan een jaar.

## Beheerkosten en rentelasten

De beheerkosten en rentelasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Eerste halfjaar 2020</b>	<b>Eerste halfjaar 2019</b>
Saldo rentelasten	—40.516	—41.579
Vergoeding Beheerder	—15.245	—14.694
Vergoeding Bewaarder	—1.000	—1.000
Overige bedrijfskosten	—3.891	—3.811
	<b><u>—60.652</u></b>	<b><u>—61.084</u></b>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Convenanten

Met ABN AMRO Bank N.V. zijn naast afspraken over looptijden, rente, aflossingen en zekerheden ook convenanten overeengekomen.

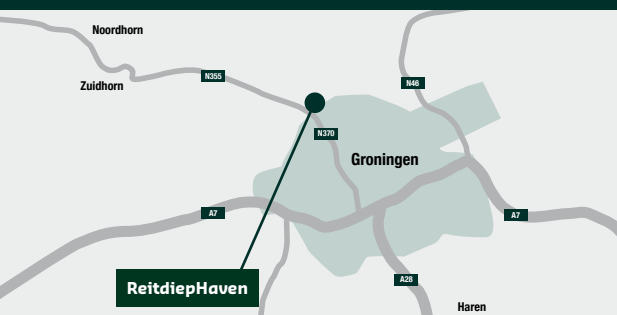
- Loan-to-value ratio: een verhoudingsgetal tussen de pro resto hoofdsommen van alle geldleningen van de bank aan de Vennootschap, gedeeld door de door de bank vastgestelde waarde van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, uitgedrukt als een percentage. De loan-to-value ratio dient doorlopend niet meer dan 60% te bedragen.
- Debt service coverage ratio: een verhoudingsgetal tussen de totale jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatie- en eigenaarslasten van alle onderpanden die door de Vennootschap ten gunste van de bank zijn ondergezet, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en de reguliere aflossingsverplichtingen. De debt service coverage ratio dient doorlopend niet minder dan 1,5 te zijn.

### Prestatievergoeding Beheerder

De Vennootschap heeft een prestatievergoedingsverplichting aan de Beheerder gelijk aan 12,5% van het bruto verkoopresultaat bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, als en voor zover er sprake is van een positief brutoverkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de (register)goederen. De omvang van deze verplichting wordt ultimo verslagperiode berekend op € 66.489 (ultimo 2019: € 66.489).

## Kengetallen per participatie

	<b><u>30-06-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>	<b><u>30-06-2019</u></b>
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode	92	92	92
Intrinsieke waarde per participatie (in euro) ultimo verslagperiode	35.712	35.116	31.518
	<b><u>Eerste halfjaar 2020</u></b>	<b><u>Geheel 2019</u></b>	<b><u>Eerste halfjaar 2019</u></b>
Resultaat per participatie (in euro)	1.526	5.971	1.468
Operationeel resultaat per participatie (in euro)	1.526	2.928	1.468
Uitkering per participatie (in euro)	930	1.811	900
Aflossing per participatie (in euro)	546	1.092	546



Renpart Retail XII C.V.  
Nassaulaan 4  
Postbus 85523  
2508 CE Den Haag  
telefoon 070 - 3180055  
e-mail vastgoed@renpart.nl  
internet renpart.nl/rxxii  
twitter @RenpartVastgoed



**Renpart** Retail XII C.V.

*Het vermogen om te renderen*